



Sachgebiet
Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter
Vogt

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

Datum
10.06.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Beschluss

Betreff

Grundsatzbeschluss Bauturbo
Anwendungskriterien für den Umgang mit dem sog. Bauturbo

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bauturbo“, in Kraft. Anlass für die durch das Gesetz eingeführten Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) war laut Gesetzesentwurf der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht. Durch die Gesetzesänderung sollen die Planungs- und Genehmigungszeiten für Wohnbauvorhaben deutlich beschleunigt werden. Vorhaben, die über bestehendes Baurecht hinausgehen, können nun mit Abweichungen vom Baugesetzbuch – ohne vorheriges Bauleitplanverfahren –, wenn diese den stadtentwicklerischen Zielen der Gemeinde entsprechen, genehmigt werden.

Das Bauleitplanverfahren als Regelfall sorgt dafür, dass größere Projekte in öffentlichen Stadtratssitzungen behandelt werden wobei die Öffentlichkeit und alle Fachbehörden in einem strukturierten Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Diese Stellungnahmen und ggf. auch Einwände sind abschließend in einem politischen Beschluss des Stadtrates rechtssicher abzuwägen, um eine ausgewogene und allen Anforderungen entsprechende Planung umzusetzen, die auch öffentliche Akzeptanz findet.

Der „Bauturbo“ soll Planungs- und Genehmigungszeiten deutlich beschleunigen, er entbindet Wohnungsbauvorhaben aber nicht von den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung sowie der gerechten Abwägung von Belangen (u.a. § 1 Abs. 5ff BauGB). Vorhaben, die auf Grundlage dieser neuen gesetzlichen Regelungen genehmigt werden sollen, müssen daher weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insbesondere die Rücksichtnahme von Vorhaben auf ihre Umgebung und die Vorschriften des Fachrechts (z.B. Naturschutz, Immissionsschutz und Denkmalschutz) sind zu beachten.

Vorteile von Genehmigungen auf dieser neuen Rechtsgrundlage liegen aus Sicht des Baureferat in folgenden Punkten:

- (etwas) schnellere Genehmigungszeiten, sofern alle inhaltlichen Punkte vorab geklärt sind
- Wegfall mehrerer Stadtratsbefassungen
- Wegfall formeller Bürgerbeteiligungen und damit verbundene Zeitersparnis

Dem stehen folgende Nachteile gegenüber:

- keine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung, was bei größeren Projekten zu weniger öffentlicher Akzeptanz führen kann
- umfängliche Sicherung baulicher Ausführungsqualitäten und Anforderungen an weitergehende Klimaanpassungsmaßnahmen sind in aller Regel nicht möglich
- bisher unerprobtes Instrument, sodass Investoren dem Bauturbo eine geringere Investitionssicherheit zuschreiben als der regulären und bekannten Bauleitplanung. Dafür spricht die geringe Anzahl von Genehmigungen der kreisfreien Städte in Schwaben.

Aus Sicht des Baureferats eignen sich Genehmigungen nach dem „Bauturbo“ insbesondere für folgende Projekte:

- Nachverdichtungen im Bestand mit geringen Auswirkungen auf das Stadtbild und ohne besonderen öffentlichen Gestaltungsanspruch, die nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigt werden könnten. Der städtebaulich vertragliche Rahmen kann so schneller und einfacher ausgeschöpft werden. Potentielle Verdichtungsbereiche ergeben sich beispielsweise an der Marktgrafenstraße im Haken oder auch bei Aufstockungen entlang der Neugablonzer Straße. Übergreifend untersucht das beauftragte Nachverdichtungskonzept diese Fragen und wird bis Ende des Jahres 2026 weitgehend fertiggestellt sein.
- Ortsabrundungen am Siedlungsrand
(beispielsweise südlich der Höfatsstraße)

Für folgende Projekte erscheint eine solche Genehmigung eher nicht geeignet:

- Projekte mit höheren Anforderungen an bauliche Gestaltung und Klimaanpassung, die sich

aus der Lage im Stadtraum und der baulichen Dichte ergeben. Hierzu sei auch auf beiliegenden Grundsatzbeschluss zur Wohnbauentwicklung verwiesen. (siehe Anlage 1)

Vielgestaltige Fragestellungen zur Anwendung des Bauturbos aus dem Mitgliederbereich des Bayerischen Städtetags wurden in dem Fragen- und Antwortenkatalog (FAQ) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aufgegriffen.

https://www.bauministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_bauturbo_faq_.pdf



Entsprechende Auszüge aus der Gesetzesbegründung und den FAQ zu den Anwendungskriterien sind nachfolgend der Begründung beigelegt.

Das Bauministerium und der bayerische Städtetag empfehlen den Städten und Gemeinden im Sinne der Rechtssicherheit und der gebotenen Gleichbehandlung der Antragsteller, in einem Grundsatzbeschluss die Anwendungskriterien festzulegen. Erste Leitlinien zur Anwendung der neuen Instrumente wurden bereits von anderen Städten und Gemeinden, beispielsweise Augsburg, München oder auch Lindau verabschiedet. Hieran haben wir uns entsprechend orientiert.

Um dieser Gesetzesnovelle auch in Kaufbeuren Rechnung zu tragen und einen tatsächlichen „Turbo“ zu ermöglichen, definiert der untenstehende Grundsatzbeschluss die Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt Kaufbeuren gemäß § 36a BauGB:

Grundsatzbeschluss Bauturbo

I

Anwendungskriterien

- 1. Mindestens eine neue Wohneinheit muss entstehen**
- 2. Vorabstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung**
- 3. Die Erschließung soll gesichert sein**
- 4. Geringe Auswirkungen auf das Stadtbild**
- 5. angemessene Maßnahmen zur Klimaanpassung**
- 6. Ausschluss von Bauturbo**
- 7. Beachtung informeller Planungen und Raumordnungsgesetz (ROG)**
- 8. Standardisierter städtebaulicher Vertrag**
nach dem jeweils gültigen Grundsatzbeschluss für das Kooperative Baulandmodell

II

Begründung**1. Mindestens eine neue Wohneinheit muss entstehen***Begründung:**Damit ist gewährleistet, dass auch tatsächlich neue Wohnungen in Kaufbeuren entstehen und nicht nur der bestehende Wohnraum über Dachgauben o.ä. erweitert/aufgewertet wird.*

Auszug FAQ:	<i>Vorhaben, das lediglich der Erweiterung einer bereits vorhandenen Wohnung dient, ist dagegen nicht mehr möglich. (Frage 4 zu II)</i>
Auszug Gesetzesbegründung:	<i>Mit Blick auf die Zielrichtung der Sonderregelung wird jedoch ausdrücklich klargestellt, dass die Vorschrift nur dann greift, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird. (Seite 27)</i>

2. Vorabstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung*Begründung:**Damit bleibt gewährleistet, dass die Zustimmung innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden kann. Über die Vorabstimmung ist es möglich die städtebaulichen Entwicklungsziele und Konzepte entsprechende Beachtung zu schenken. Zudem kann frühzeitig festgestellt werden, ob städtebauliche Spannungen zu erwarten sind und das Bauvorhaben daher nicht für die Anwendung des Bauturbos nach § 246e BauGB geeignet ist. Eine Aussage über die Zulässigkeit nach einer bestimmten Vorschrift (§ 246e BauGB) ist über einen Vorbescheid nicht möglich.
(VGH München, Urteil vom 14.02.2008 – 15 B 06.3463.)*

Auszug FAQ:	<i>Für die Praxis empfiehlt es sich, <u>verfahrensfreie Vorhaben</u> mit planungsrechtlichen Besonderheiten frühzeitig mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. (Frage 3 zu II)</i>
Auszug Gesetzesbegründung:	<i>Aus Sicht der Bundesregierung ist zu empfehlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen (vgl. § 36a Absatz 2 BauGB). (Seite 27&28)</i>

3. Die Erschließung soll gesichert sein*Begründung:**Die „Soll“-Formulierung stellt die gesicherte Erschließung als Regelfall sicher, ermöglicht jedoch im begründeten Einzelfall (vorrangig bei Ortsabrundungen im Außenbereich) flexible Lösungen und verhindert unnötige Verfahrenshemmnisse bei Übernahme der Kosten des Planungsbegünstigten für die Erschließung.*

Auszug FAQ:	<i>Im Grundsatz: Es ist eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich, analog § 30 BauGB. (Frage 1 zu VII)</i>
Auszug Gesetzesbegründung:	<i>Nach Absatz 3 Satz 1 findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.</i>

4. geringe Auswirkungen auf das Stadtbild

Begründung:

Das Anwendungskriterium „geringe Auswirkungen auf das Stadtbild“ soll sicherstellen, dass Vorhaben auch im beschleunigten Verfahren des Bauturbos weiterhin in das bestehende Umfeld passen und zusätzlich keine städtebaulichen Spannungen entstehen bzw. zu erwarten sind. Solche Spannungen können durch Übermaß der Bebauung, unverträgliche Dichten, verkehrliche Überlastung oder Überlastung der sozialen Infrastruktur entstehen. Trotz der vereinfachten gesetzlichen Möglichkeiten sollen Bauvorhaben das Erscheinungsbild von Straßen, Plätzen und Quartieren nicht negativ beeinträchtigen. Insbesondere sollen Ortsbildprägende Bereiche, wichtige Sichtbeziehungen sowie die gewachsene Struktur und der Charakter eines Stadtteils erhalten bleiben. Innerhalb dieser „Leitplanken“ soll der städtebaulich verträgliche Rahmen möglichst ausgeschöpft werden.

Auszug FAQ:	Öffentliche Belange (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) dürfen nicht entgegenstehen; diese sind im Verfahren zu ermitteln und zu würdigen. (Frage 1 zu I)
Auszug Gesetzesbegründung:	Die Vorhaben müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Naturschutz §§ 14-17 BNatSchG als öffentlicher Belang (Seite 27)

5. angemessene Maßnahmen zur Klimaanpassung

Es sollen der Bauaufgabe angemessene Begleitmaßnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt werden. Hierzu zählen eine weitgehende Schonung von Großbäumen sowie verträgliche Ausstattung mit Freiflächen und unversiegelten Bereichen.

Dazu sollen folgende Richtwerte zur Anwendung kommen, die jedoch nicht als hartes Kriterium gelten sollen, um Grenz- und Härtefälle adäquat behandeln zu können:

20 m² gemeinschaftlich nutzbare Freifläche pro neu errichtete Wohneinheit

Begründung:

Im Rahmen des Bauturbos ist es nicht möglich, die eigentlich notwendigen, öffentlichen Grün- und Freiflächen zu schaffen. Um dennoch ein ausreichendes Angebot an Aufenthaltsflächen im direkten Wohnumfeld zu gewährleisten, müssen mindestens 20 qm gemeinschaftlich nutzbare Freifläche pro neu errichtete Wohneinheit auf dem Grundstück vorhanden sein.

Oberirdische Stellplätze für KFZ oder Fahrräder können auf die Freiflächenquote nicht angerechnet werden.

Wenn die Quote nicht durch ebenerdige Gemeinschaftsflächen (z.B. Spielflächen, allgemein nutzbare „grüne“ Freiflächen) erreicht werden kann, ist im Einzelfall eine Kompensation durch Privatgärten, gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen oder große Balkone möglich.

Auszug FAQ:	Die Gemeinde kann gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen, die den Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichten.
Auszug Gesetzesbegründung:	Städtebauliche Anforderung die auch im Rahmen einer Bauleitplanung verlangt werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (Seite 27)

Versiegelung im dicht bebaut Bereich von max. 0,8 und im offen bebauten Bereich von max. 0,6

Begründung:

Für ein gesundes Wohnumfeld und zur Anpassung an den Klimawandel ist eine ausreichende Ausstattung mit unversiegelten Flächen erforderlich. (vgl. Grundsätze der B-Pläne § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Auszug FAQ:	<i>Die Gemeinde kann gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen, die den Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichten</i>
Auszug Gesetzes- begründung:	<i>Städtebauliche Anforderung die auch im Rahmen einer Bauleitplanung verlangt werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (Seite 27)</i>

6. Ausschluss von Bauturbo

Gewerbegebiet und Sondergebiete

In faktischen, festgesetzten sowie ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten findet keine Anwendung des Bauturbos statt.

Außenbereich

Der Bauturbo kann im Außenbereich nur für ausgewiesene Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplan sowie für Ortsabrundungen angewendet werden.

Begründung:

Gesunde Wohnverhältnisse und ein angemessenes Wohnumfeld muss weiterhin dauerhaft gewährleistet sein.

Es dürfen keine bestehenden oder künftigen Betriebe/Gewerbebetriebe dadurch eingeschränkt werden.

Stichwort: Sicherung des Wirtschaftsstandorts Kaufbeuren.

Flächen, die sich für Wohnbauvorhaben eignen, können lediglich Randbereiche von Gewerbegebieten sein, die bereits heute in eine Wohnbebauung übergehen.

Auszug FAQ:	<i>Hohe gewerbliche Immissionen und fehlende Anbindung insbesondere zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge können nach wie vor gegen eine Wohnnutzung sprechen. (Frage 10 zu III)</i>
Auszug Gesetzes- begründung:	<i>Wenn die Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen einer solchen Befreiung entgegensteht, kann auch § 246e BauGB nicht angewendet werden, weil dieser gleichfalls die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraussetzt. (Seite 15) Besonders bedeutsam in diesem Zusammenhang dürften die gesunden Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) und mit Blick auf die infrastrukturelle Anbindung der Vorhaben z. B. die Belange des Güter- und Personenverkehrs (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB) sein. (Seite 27)</i>

7. Beachtung informeller Planungen und Raumordnungsgesetz (ROG)

Begründung:

Informelle Planungen insbesondere Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Rahmenplan für die Sanierungsgebiete, Freiraumkonzept etc. formulieren die gemeindlichen Zielsetzungen und dienen im Rahmen des Bauturbos als wichtige Beurteilungsgrundlage.

Auszug FAQ:	<i>Den Gemeinden wird daher dringend geraten, sich vorher durch einen Grundsatzbeschluss oder eine geeignete informelle Planung ein Leitbild für die entsprechenden Gebiete zu geben. Dies sorgt auch für Transparenz und Klarheit, wo und wann der Bauturbo zur Anwendung kommen soll. (Frage 1 zu VIII)</i>
Auszug Gesetzesbegründung:	<i>§ 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. (Seite 24)</i>

8. Standardisierter städtebaulicher Vertrag (siehe Anlage 2)

Hierzu zählen insbesondere:

- Übernahme der Planungskosten
- Übernahme Erschließungskosten
- Flächenabtretungen
- Herstellungskosten für soziale Infrastruktur (*Bagatellgrenze ab 50 WE o. 3.500 m²*)
- Bindung geförderter Wohnungsbau (*Bagatellgrenze ab 25 WE o. 2.000 m²*)
- Baupflicht (innerhalb von 3 Jahren bis zur Fertigstellung)
- ggf. Forderung von ergänzenden Nutzungen nach § 246e Abs. 5 BauGB

Begründung:

In dem standardisierten städtebaulichen Vertrag sind die Verpflichtungen aus dem jeweils gültigen Grundsatzbeschluss für das Kooperative Baulandmodell enthalten.

Die Fristwahrung ist innerhalb von 3 Monaten aus unserer Sicht nur durch einen standardisierten Vertrag möglich zudem ist dann die Gleichbehandlung aller Anwender des Bauturbos gewährleistet.

Auszug FAQ:	<i>Die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags erteilen, sofern der Vertragsinhalt innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt. Die Baugenehmigung kann deshalb erst erteilt werden, wenn die Gemeinde den Vertragsabschluss bestätigt hat. Soweit dies voraussichtlich nicht innerhalb der Genehmigungsfiktionsfrist erfolgen wird, kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 42a Abs. 2 die Fiktionsfrist aus wichtigem Grund verlängern oder dem Bauherrn den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion nahelegen. (Frage 7 zu VI)</i>
Auszug Gesetzesbegründung:	<i>Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten. (Seite 24)</i>

Vorschlag zum Beschluss:

- Der Bericht des Bau- und Umweltreferats wird zur Kenntnis genommen.

- Der Stadtrat beschließt die Anwendung des Bauturbos unter folgenden Voraussetzungen:

1. Mindestens eine neue Wohneinheit muss entstehen
2. Vorabstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung
3. Die Erschließung soll gesichert sein
4. geringe Auswirkungen auf das Stadtbild
5. angemessene Maßnahmen zur Klimaanpassung
6. Ausschluss von Bauturbo
7. Beachtung informeller Planungen und Raumordnungsgesetz (ROG)
8. Standardisierter städtebaulicher Vertrag
nach dem jeweils gültigen Grundsatzbeschluss für das Kooperative Baulandmodell

Deckungsvorschlag:

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
☒ nein

Bürokratie- und Klimaschutzfolgeabschätzung

prognostizierter Aufwand bei der Umsetzung des Beschlusses für

die Bürger	nein ☒	ja ☐ ,
die Wirtschaft	nein ☒	ja ☐ ,
die Stadtverwaltung	nein ☒	ja ☐ ,

Über Herrn Referatsleiter Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse mit der Bitte um Vorlage im Bau- und Umweltausschuss am 10.06.2026.

Originalbeschluss an 402 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 12.05.2026
Stadtplanung und Bauordnung

Dominik Koj